بازسازی خانه | بازسازی ساختمان | بازسازی منزل؛ نقشه راه کامل

تا حالا شده که به فکر **بازسازی ارزان خانه** ات بیفتی و ندونی از کجا **شروع** کنی؟ یا از **هزینه** بازسازی ساختمان اطلاع دقیق نداشته باشی و بخواهی بدونی قیمت بازسازی خانه چقدره؟ حتی حین بازسازی خانه ات به این فکر کنی که داره **سرت کلاه میره**؟ میدونی بعضی ها هستن که نکات **ریز** رو رعایت نکردن و با شرکت بازسازی خانه شون به مشکل های اساسی خوردن؟ گروه بازسازی خانه خوب نمیشناسی؟ میخواهی بازسازی منزل با کمترین هزینه داشته باشی؟ آیا میخوای لیست بهترین شرکت های بازسازی ساختمان را بهت بدیم؟

تفاوت بازسازی خانه، تعمیر خانه و نوسازی خانه چیه؟

بازسازی یعنی دوباره ساختن. برعکسشم درسته؟ یعنی هر دوباره ساختنی بازسازی محسوب میشه؟ در جواب این سوال باید بگم که خیر؛ بعضی از دوباره سازی ها حجمشون اونقدر کمه که به اون بجای بازسازی خانه، **تعمیرِ خانه** گفته میشه. مثلا کمی از گچ دیوار ریخته و نیاز به تعمیر داره.

از طرفی هم بعضی مواقع، حجم دوباره سازی خیلی زیاده. معمولا حدی که برای بازسازی میارن این هست که **اسکلت کلی سازه** تغییر نکنه. در غیر این صورت، خانه نیاز به **نوسازی** داره و خانه جدیدی ساخته میشه. البته در **بازسازی ساختمان**، جابجایی تعداد کمی از ستونها ممکنه اتفاق بیافته ولی اسکلت کلی ساختمان **تغییری نمیکنه**.

بازسازی ساختمان شامل چه کارهایی میشه؟

بازسازی منزل تقریبا مشابه نازک کاریه و شامل هر کاری میشه که بعد از سفت‌کاری انجام میشه. هرچند بعضی موارد وجود داره که بخشی از سفتکاری رو هم شامل میشه ولی در حالت کلی، مرحله سفت‌کاری در اکثر بازسازی ها وجود نداره. منظور از سفتکاری، مرحله **پی کنی**، **ریختن بتن فونداسیون**، **کرسی چینی**، **تیر و ستون**، **بادبند**، **دیوار برشی**، **دیوارچینی** و **سقف** هست. مراحلی که شکل و شمایل کلی ساختمان رو شکل میده. این رو هم باید در نظر بگیریم که مرحله سفت کاری، اگر جز بازسازی باشه احتمالا **مجوز نوسازی** هم نیازه. خود نازک کاری هم شامل **اندودکاری**، **عایق کاری**، **سنگ کاری**، **کاشی کاری**، **نقاشی**، **برقکاری**، **تاسیسات** و **نصب در و پنجره** هست.

تقدم و تاخر کارهای بازسازی چطوره؟

رابطه کارهای بازسازی با هم دو نوعه: با هم همپوشانی دارن یا تقدم و تاخر دارن .**همپوشانی** یعنی اینکه بشه دو کار یا بیشتر رو در **آن واحد** انجام داد. دقیقا برعکس اون **تقدم و تاخر** میشه و یعنی نشه بیش از یک کار رو در آن واحد انجام داد. به دلیل وجود کارهای متعدد و تقدم و تأخر اونها، بهتره برای بازسازی اصولی، طبق راهنمای بازسازی ساختمان عمل کنین. بعضی از مثالها از همپوشانی و تقدم و تاخر در زیر اومده:

سرامیک کاری، گچکاری به سختی میتونن با هم همپوشانی داشته باشن. گچ روی سرامیک ها ریخته میشه، سرامیک ها میشکنن و یا همون اول نصب شدن، جابجا میشن. بهتر اینه که اول گچکاری انجام بشه، بعد سرامیک کاری نوبتش بشه.

کاشی کاری سرویس ها و **سرامیک کاری** کف رو چون معمولا یه گروه انجام میده، همپوشانی ندارن و نیروی کار خود به خود رعایت میکنه .**کابینت کاری** و **نصب شیرآلات** و **اتصالات** میتونن با هم همپوشانی خوبی داشته باشن. البته در مورد روش های اجرای بازسازی خانه نکات زیادی وجود داره که پیشنهاد می‌کنیم حتماً از یک مشاور خوب در تصمیم‌گیری نهاییتون، استفاده کنین. البته میتونید قسمتی از اون رو در مقاله نکات مهم بازسازی خانه بخونید.

چجوری بفهمم کجاهای خونه رو باید بازسازی کنم؟

فهمیدن اینکه خونه نیاز به بازسازی داره خیلی سخت نیست. بازسازی به **دو دلیل** انجام میشه .**اول** اینکه از خونه راضی نیستی و **دوم** اینکه خونه مشکلاتی داره. به این باید توجه کنی که **علاقه** ات بیشتر به چه نوع خونه ای هست و بیشتر چی رو دوست داری. البته باید بودجه و زمان مناسب بازسازی رو هم به اون اختصاص بدی تا به اون چیزی که دوست داری، برسی.

همچنین بعضی مواقع برای خانه یه سری **مشکلات** پیش میاد. سرمایش و گرمایش مشکل داره، سرو صدا زیاده، دیوارها رطوبت زده، لوله ها بسته هست و مشکلاتی از این قبیل وجود داره. برای حل این مشکلات، **چاره ای** جز بازسازی نداریم و میشه گفت بازسازی، بهترین گزینه برای حلشونه. در مقاله آیتم های بازسازی ساختمان، به طور مفصل در مورد تمام بخش‌هایی که می‌تونیم بازسازی کنیم، توضیح دادیم.

برای بازسازی منزل از کجا شروع کنم؟

حالا که بقیه مباحث گفته شد، میرسیم به بحث مراحل بازسازی خانه .توی گام های زیر، مراحل بازسازی با جزئیات آورده شده. سلام ساختمان به خودش افتخار میکنه که در روند بازسازی خانه ات، تمام این مراحل را اجرا و کنترل میکنه.

1-بودجه ات رو مشخص کن

بودجه و **زمان** مورد نیاز برای یه بازسازی حکم **قلب** و **روح** را داره. این که بدونی میخواهی چه مقدار بودجه برای بازسازی خانه هزینه کنی، در واقع از واجبات کار هست و در ابتدای بازسازی باید مشخص بشه. این هزینه باید به صورت یکجا یا به صورت دوره‌ای و یا ترکیبی از اینها، به روند بازسازی تزریق بشه و بسته به نوع بودجه، برنامه بازسازی متفاوت میشه. البته این موضوع رو هم نباید فراموش کنیم که اغلب پروژه‌های بازسازی پرهزینه هستن اما یک سری نکات وجود داره که رعایت اونها در نهایت می‌تونه منجر به صرفه جویی در هزینه بازسازی خانه شما بشه.

2-زمانی رو که میتونی برای بازسازی بذاری رو مشخص کن

همونطور که گفتم، **زمان** به اندازه بودجه اختصاص داده شده به روند بازسازی، مهمه. این مورد، در ارتباط مستقیم با مورد بعد یعنی مشخص کردن محل بازسازی هست.

3-کجا نیازه بازسازی بشه؟ باید خوب روش فکر کرد

بعضی از قسمت های بازسازی خانه کاملا به هم **مرتبط** ان. مثلا برای تغییر کف آشپزخانه، احتمال خیلی زیادی وجود داره که عایق کاریش آسیب ببینه و اگر تعویض نشه ممکنه خسارتش خیلی بیشتر از تعویضش باشه. یا مثلا برای تعویض کاشی و سرامیک آشپزخانه و حموم، خیلی مهمه که لوله ها هم **چک** بشن که سالمن یا نه. اگر سالم نباشن، بازسازی همان و **دوباره کاری** ها همان !بازسازی نمای ساختمان هم یکی از دم دستی ترین انتخاب‌ها برای شروع پروژه زیباسازی خانه تان هست که می‌تونین روش حساب ویژه‌ای باز کنین.

از طرفی هم با خودت رو راست باش! این که بعضی جاها نیاز به بازسازی نداره حرف بدی نیست. بعضی از پیمانکارها با این حرف که» **حالا که میخواهی آشپزخانه رو تعمیر کنی یه دستی هم به پذیرایی بکش** «!یا» **خوب بود توی تعمیرات خونه ات، درب و پنجره رو هم عوض میکردی** «!سعی در گسترش حوزه کاری خودشون دارن.

این موضوع که چه بخش هایی از خانه بازسازی بشه **انتخاب** کارفرما هست و **مشورت** یه مشاور رو میطلبه. این دو نفر با توجه به بودجه و زمان، مقدار و مراحل بازسازی خانه رو تعیین میکنن.

-4پیدا کردن پیمانکار بازسازی، آدم خبره رو پیدا کنیم

بعد از طی مراحل بالا، حالا به انتخاب پیمانکار میرسیم. پیمانکار کسی هست که وظیفه انجام امور در یه زمان مشخص رو برعهده میگیره. پیمانکار خوب، پیمانکاری هست که به تمام تعهدهای خودش پایبند باشه و همه رو تماما انجام بده. ارزیابی پیمانکار رو هم میشه از روی **نمونه کارهای قبلی** و **بازخورد مشتری هاش** انجام داد. ما در سلام ساختمان مفتخریم پیمانکارانی رو معرفی کنیم که همه تایید شده تیم سلام ساختمان هستن.

-5قرارداد ببندم یا نبندم، مسالهِ این است!

بعضی بر این باور هستن که برای بازسازی نیازی به قرارداد نیست !در واقع
این **اشتباهی** هست که خیلی از افراد مرتکب میشن. محدوده بازسازی هرچقدر هم که کوچک باشه، باید قرارداد بست. قرارداد، **سندی** هست که توافق بین کارفرما و پیمانکار را رسمی میکنه و از هرگونه **سو استفاده** جلوگیری میکنه.

به واسطه قرارداد، پیمانکار موظف میشه بازسازی را با **کیفیت** خواسته شده و در مدت **زمان** مشخص، انجام بده. پس این موضوع که **قرارداد بازسازی خانه** لازم نیست رو **از ذهنت دور کن!**

بازسازی خانه چقدر طول میکشه؟

طول دوره بازسازی وابسته به اندازه و حجم بازسازی، خیلی متغیره. این مدت زمان میتونه از **1ماه تا 4 ماه** هم متغییر باشه و تعیین مدت زمان دقیق اون **فقط و فقط** با نظر کارشناس بازسازی امکانپذیره.

گاهی مواقع **گپ** های زمانی بین بازسازی وارد میشه که دلایل مختلفی داره و باعث افزایش زمان بازسازی میشه. بعضی از این **دلایل** رو در زیر آوردیم. تا جایی که امکان داره باید از این گپ های زمانی جلوگیری کرد:

فروشنده مصالح رو نمیفرسته

کسی که باید بیاد کار کنه، **سروکله اش پیدا نمیشه!**

مشاجره بین کارفرما و پیمانکار

اشتباهات اداری در مرحله صدور مجوز بازسازی (در صورتی که نیاز به مجوز بازسازی باشه)

شرایط بد **آب و هوایی**

بازسازی خانه چه قدر هزینه داره؟

سوالات زیادی در خصوص هزینه بازسازی خونه میشه که میخوایم توی این قسمت به این سوالات پاسخ بدیم. نکته‌ی مهمی که باید بدونید این هست که هزینه بازسازی ساختمان به موارد زیادی ارتباط داره. اینکه شما قصد داشته باشین کدوم قسمت های خونه رو بازسازی کنید، اینکه چه مصالحی انتخاب کنید و اینکه با کدوم مدل بخواین بازسازی رو انجام بدین. توی مقاله هزینه بازسازی خانه به صورت کامل و با تفصیل قیمت و هزینه بازسازی هر جزء ساختمان رو براتون آوردیم. پیشنهاد می کنیم اگر دغدغه هزینه دارید قبل از اینکه کاری انجام بدین اول یه نیم نگاهی به قیمت ها بندازین بعد ادامه مقاله رو بخونین.

به چند مدل میشه بازسازی خانه رو انجام داد؟

سازوکارهایی که فعلا در **بازار** برای بازسازی خانه وجود داره **4نوعه** که در ادامه تمامی اونا رو توضیح میدیم برای اینکه بدونی کدوم یکی مناسبه، باید فقط به این توضیحات بسنده نکنی و بقیه متن رو هم بخونی.

1. خودمون همه کاره باشیم

توی این روش، **خودت** در ارتباط با نیروی کار، بازسازی خانه رو انجام میدی. یعنی اول بازسازی منزل رو **طراحی** میکنی؛ بعد نیروهایی که برای بازسازی نیازه رو **جذب** میکنی .**ریسک** این کار خیلی زیاده؛ چون **اطمینان** و **شناخت** نیروی کار، سخت و زمان بره.

2. دستمزدی قرارداد ببندیم (قیمت متری)

توی این روش، پیمانکار براساس قیمت متری میاد و کار بازسازی رو انجام میده. به این صورت که اول خانه رو میبینه و براساس کارهایی که قراره انجام بشه، یه قیمتی براساس هر **متر واحد سطح** میده.

از اونجایی که بازسازی خانه، **غافلگیری !**های زیادی داره، ریسک این روش خیلی زیاده. مثلا لوله کشی جز بازسازی خانه نیست ولی حین بازسازی اضافه میشه. حالا پیمانکار

مجبوره لوله رو عوض کنه، چیکار میکنه. بی کیفیت ترین و ارزون ترین جنس رو کار میکنه که چند ماه بعد دوباره باید تعویض بشه. خونه مون میشه مثل خیابان های سطح شهر که هر جاش کنده کاری شده!!!

3. متری به همراه مصالح قرارداد ببندیم (متری)

توی این روش، پیمانکار بر اساس **متر واحد سطح** قرارداد رو میبنده و مصالح و متریال کار رو هم خودش تهیه میکنه. حتما میگی از روش قبلی که بهتره؛ ولی باید بدونی **هزینه مصالح** هم توی قرارداد اضافه میشه.

همچنین توی این روش مصالح و متریال کار باید قبل از بازسازی خانه مشخص بشه. چون در صورت غفلت، ممکنه پیمانکار از یه **مصالح بی کیفیت** استفاده کنه.

خوبی این روش هم نسبت به روش قبل، اینه که دیگه نیازی به دنبال مواد اولیه گشتن، از این طرف به اون طرف نیست. پیمانکار خودش تامین مواد اولیه رو برعهده داره هر چند ممکنه بابت این موضوع درصدی به قراردادش اضافه بشه.

4. از روش مدیریت پیمان استفاده کنیم (درصدی)

روش دیگه ای که توی بازار بازسازی عرفه، **مدیریت پیمان** هست. توی این روش، کسی به عنوان **مدیر** انتخاب میشه و رابطه بین کارفرما و پیمانکارهای هربخش رو تحت **نظارت** داره.

نمیخوام خیلی سختش کنم. توی این روش یکی رو برای خودت انتخاب میکنی که قراردادهای کاری رو برات **تنظیم** کنه. یعنی دیگه حتی زحمت اینکه برای قرارداد ببینی **چی به نفعته و چی به ضررت** رو هم نمیخواد بکشی و یکی دیگه برات انجام میده. در عوض درصدی از مخارج ساختمان رو به عنوان درآمد میگیره.